



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ Αρ. Φύλλου **966**

13 Νοεμβρίου 1995

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. 37498

Έγκριση πραγματοποίησης μεταφοράς συντελεστή δόμησης ακινήτου που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Ευόσμου Θεσ/κης επί των οδών Νυμφαίου και Ανδρούτσου.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. 2300/1995 «Μεταφορά συντελεστή δόμησης και άλλες διατάξεις» (Α' 69) και ειδικότερα τα άρθρα 2, 4, 5, 15, 16, 17, 18 και 21 (παρ. 6 και 7).

2. Τις διατάξεις της παρ. 1 (εδ. ιδ) του άρθρου 23 του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Α' 137).

3. Τις από 1.9.93 (αρ. πρωτ. 34449) από 4.8.95 (34377/93) αιτήσεις του Σωκράτη Παναγιωτίδη που ενεργεί ως πληρεξούσιος των: Κυριάκου Α. Κυριακίδη, Κων/νου Γ. Μιχαηλίδη, Δέσποινας Κ. Μιχαηλίδου και Σουλτάνας Κ. Μπούδα, ιδιοκτητών του ωφελουμένου ακινήτου.

4. Τις από 4.9.92 (αρ. πρωτ. 37829), από 3.3.93 (αρ. πρωτ. 27203) από 14.2.94 (αρ. πρωτ. 11296) αιτήσεις του ιδιοκτήτη των ονομαστικών τίτλων «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΗΜΗΤΡΙΑΚΩΝ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ».

5. Την 382/36/21.9.95 σύμφωνη γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

1. Εγκρίνεται η πραγματοποίηση μέρους της μεταφοράς συντελεστή δόμησης που εγκρίθηκε με το από 12.9.92 Π. Δ/γμα 961 Δ'/92 και συγκεκριμένα για 100 τ.μ. ορόφων Γ και 27,89 ισογείου από το βαρυνόμενο ακίνητο στο οποίο υφίσταται κτίριο που έχει χαρακτηρισθεί διατηρητέο και το οποίο βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Θεσ/κης για το οποίο έχουν εκδοθεί οι με αρ. 4688 + 5357 ονομαστικοί τίτλοι δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης για 100 τ.μ. ορόφων και 27,89 τ.μ. ισογείου αντίστοιχα υπέρ της Εταιρείας ΔΗΜΗΤΡΙΑΚΩΝ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΒΕΕ κυρίας και δικαιούχου της μεταφοράς συντελεστή δόμησης του βαρυνομένου ακινήτου το ενσωματωμένο στους τίτλους αυτούς δικαίωμα Μ.Σ.Δ. πραγματοποιείται με την παρούσα ως δομήσιμη επιφάνεια σε ωφελούμενο ακίνητο με χρήση κατοικίας για το οποίο σύμφωνα με το ΔΠ/29/34028/ΠΣΚ/269/1995 Δ/νσης Πολεοδομίας Θεσ/κης συντρέχουν οι προϋποθέσεις των παρ. 2 και 3 της ενότητας Α του Ν. 2300/1995 και για το οποίο έχει υποβληθεί πλήρης μελέτη στην αρμόδια κεντρική υπηρεσία πριν από της 30.5.94 και το οποίο βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου σχεδίου του Δήμου Ευόσμου Ν. Θεσ/κης, ιδιοκτησίας Κυρ. Κυριακίδη, Κων/νου Μιχαηλίδη, Δεσπ. Μιχαηλίδου και Σουλτάνας Μπούδα. Το ωφελούμενο ακίνητο φαίνεται με τα στοιχεία (ΑΒΓΔΕΖΗΘΑ) στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:200 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 37498/1995 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση και στο οποίο η συνολική πρόσθετη επιφάνεια που εγκρίνεται να δομηθεί επιπλέον αυτής που επιτρέπεται σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή είναι 545 τ.μ.

2. Τα ειδικότερα στοιχεία του βαρυνομένου ακινήτου το οποίο βρίσκεται εντός περιοχής που καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας ακινήτων και η εκτίμηση της αξίας του γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 21 του Ν. 2300/1995 είναι τα εξής:

α) Θέση ακινήτου: Νέα Παραλιακή λεωφόρος – Ανθέων και Ανωνύμου Θεσ/κη

β) Επιφάνεια ακινήτου: 270957,40 τ.μ.

γ) Συντελεστής δόμησης: 4,2

δ) Ποσοστό επιτρεπόμενης κάλυψης ισογείου: 70%

ε) Αξία ανά τ.μ. γης: 294,840 δρχ.

στ) Συντελεστής εμπορικότητας: 2

3. Τα ειδικότερα στοιχεία του ωφελουμένου ακινήτου το οποίο βρίσκεται εντός περιοχής που καλύπτεται από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας ακινήτων και η εκτίμηση της αξίας του γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 21 του Ν. 2300/1995 και του οποίου οι όροι δόμησης αναφέρονται στο 24.7.95 έγγραφο της Δ/νσης Πολεοδομίας Θεσ/κης είναι τα εξής:

α) Θέση ακινήτου: Νυμφαίου και Ανδρούτσου, Εύοσμος

β) Επιφάνεια ακινήτου: 1,011 τ.μ.

γ) Συντελεστής δόμησης: 1,8

δ) Ποσοστό επιτρεπόμενης κάλυψης ισογείου: 70%

ε) Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος: 24 μ. (κατά ΓΟΚ)

στ) Συνολική επιτρεπόμενη επιφάνεια δόμησης: 1011×1,8=1819,80 τ.μ.

ζ) Αποστάσεις: (Δ) 5,4

η) Χρήση: κατοικία

θ) Αξία ανά τ.μ. γης: 34020 δρχ.

ι) Συντελεστής εμπορικότητας: 1

4. Τα ειδικότερα στοιχεία της πραγματοποίησης της μεταφοράς συντελεστή είναι τα εξής:

Η συνολική δομήσιμη επιφάνεια η οποία εγκρίνεται να δομηθεί στο ωφελούμενο ακίνητο επιπλέον αυτής που επιτρέπεται σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή είναι 545 τ.μ. που κατανέμονται ως εξής 171,943 τ.μ. στο ισόγειο και το υπόλοιπο στους 5ο και 6ο ορόφους και αντιστοιχεί σε 100 τ.μ. από ορόφους και 27,80 τ.μ. από ισόγειο από το περιγραφόμενο στην παράγραφο 1 βαρυνόμενο ακίνητο.

5. Τα ειδικότερα στοιχεία του ωφελουμένου ακινήτου μετά την έγκριση πραγματοποίησης μεταφοράς συντελεστή δόμησης είναι τα εξής:

α) Θέση ακινήτου: Νυμφαίου και Ανδρούτσου, Εύοσμο Θεσ/κης

β) Επιφάνεια ακινήτου: 1011 τ.μ.

γ) Συντελεστής δόμησης: 2.339

δ) Ποσοστό πραγματοπ. κάλυψης: 47,2%

ε) Μέγιστο πραγματοπ. ύψος: 20,70

στ) Συνολική δομήσιμη επιφάνεια: 2,365,633 τ.μ.

ζ) Αποστάσεις (Δ): 4,93

η) Χρήση: κατοικία

θ) Εξασφάλιση 7 θέσεων στάθμευσης στεγασμένες στο ισόγειο (απαιτούνται 7 θέσεις).

ι) Η ανέγερση του κτιρίου στο ωφελούμενο ακίνητο πρέπει να γίνει σύμφωνα με το διάγραμμα κάλυψης σε κλίμακα 1:500 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 37498/1995 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση.

6. Πριν από την χορήγηση της οικοδομικής άδειας στο ωφελούμενο ακίνητο πρέπει:

α) Να προσκομισθούν στην αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία από τους ενδιαφερομένους πιστοποιητικά από τα αρμόδια υποθηκοφυλακεία ότι η παρούσα απόφαση σημειώθηκε στο περιθώριο των οικείων μερίδων του βαρυνομένου και του ωφελουμένου ακινήτου και βεβαίωση της αρμόδιας κεντρικής υπηρεσίας ότι ακυρώθηκαν οι ονομαστικοί τίτλοι δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

β) Να διαπιστωθεί από την αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία ότι η παρούσα απόφαση καταχωρήθηκε στο βιβλίο που τηρείται για τον Δήμο Ευόσμου σύμφωνα με την παράγραφο 7 της 32913/10.5.1995 απόφασης του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 341/18.5.1995).

γ) Να ελεγχθεί από την αρμόδια περιφερειακή υπηρεσία ότι η πραγματοποίηση μεταφοράς συντελεστή δόμησης που εγκρίνεται με την παρούσα απόφαση είναι εντός των ορίων του 10% του συνόλου των δομησίμων επιφανειών που προκύπτει κατά προσέγγιση από την εφαρμογή των ισχυόντων συντελεστών δόμησης εντός του ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Ευόσμου.

Άρθρο 2

Ακυρώνονται οι με αρ. 4688 και 5357 τίτλοι δικαιώματος μεταφοράς συντελεστή δόμησης ολικώς.

Άρθρο 3

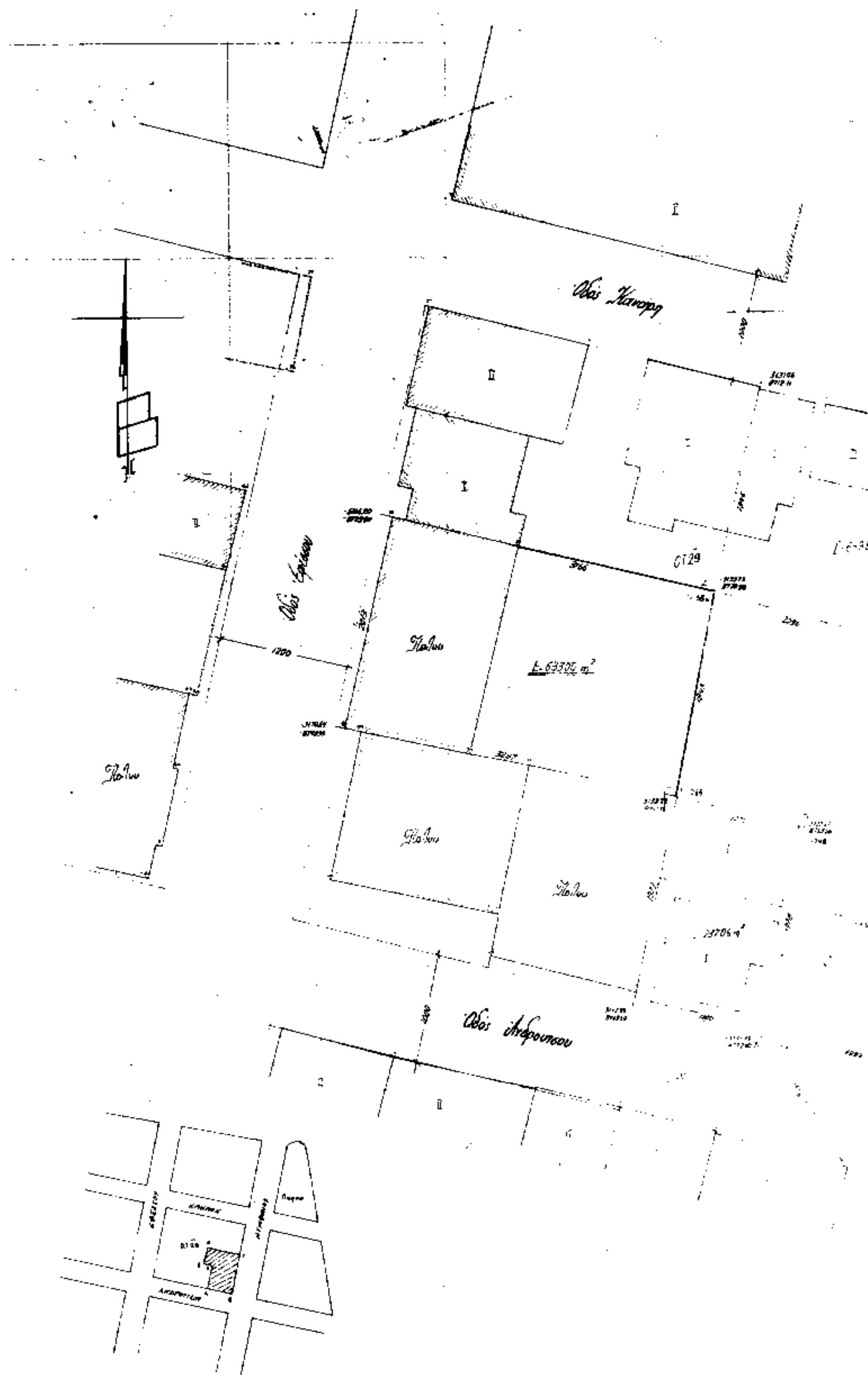
Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η παρούσα να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 30 Οκτωβρίου 1995

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΚΩΣΤΑΣ ΛΑΛΙΩΤΗΣ


Οδός Κάνιγγ
Οδός Ερίκου
Οδός Αχέρουσου
Ε. 633,05 m²

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ

64980 m²

E: 1011,00 m²

Οδός Νυμφαίου

30 Οκτωβρίου 1995

εργοδοτης ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ Δ.ΞΕΡΑΤΗΣ

εργο ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ-ΤΜΗΜΑΤΟΣ 5ου ΟΡΟΦΟΥ-6ου ΟΡΟΦΟΥ

θεση ΟΔΟΣ ΝΥΜΦΑΙΟΥ ΚΑΙ ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΥ ΕΥΟΣΜΟΣ

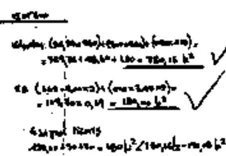
μελετητες

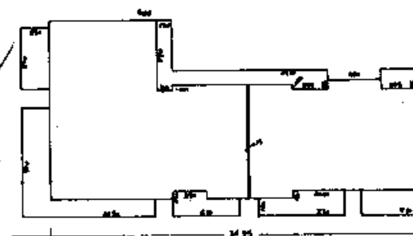
θεμα σχεδιου	αριθμ. σχεδιου
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ	Τ—1

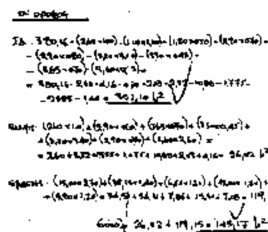
κλιμακες 1 : 200

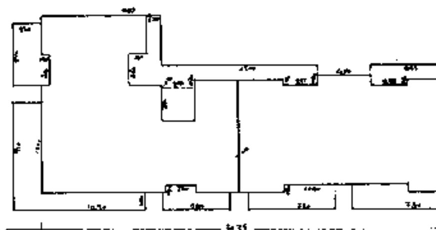
χρονος μελετης

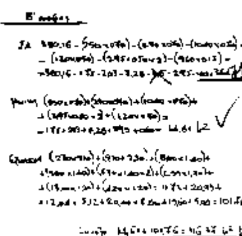
σφραγιδα υπογραφη	θεωρησεις
Αρ. αδ. 308 Γ/95 Εγ.9	

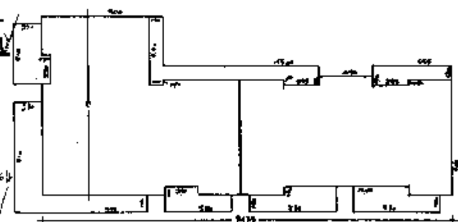


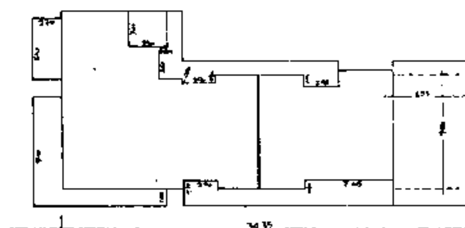












30 Οκτωβρίου 1995
Ο Διευθυντής

ΑΒ=19,93
ΒΓ=12,93
ΔΕ=19,43
2535
3485

Α. Εμβαδόν οικοπέδου Ε = 1011,00 μ²

Β. Επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης οικοπέδου

Β1 Κάλυψη 1011,00 × 70% = 707,70 μ²
Β2 Δόμηση 1011,00 × 1,8 = 1819,80 μ²
Β3 Επιτρεπόμενη μεταφορά δόμησης = 1819,80 × 30% = 545,94 / 1011,00 = 0,54
Β4 Εξώστες Ημιυπαίθριοι = 1819,80 × 40% = 727,92 μ²
Β5 " " μαζί με μεταφορά = (1819,80 + 545,94) = 2365,74 × 40% = 946,296 μ²
Β6 ΣΟ 4 × 1,6 + 2×1,8/6 = 7,8
Β7 ΣΟ μαζί με μεταφορά 4 × 2,4 + 2×2,4/9 = 10,29

Γ. Πραγματοποιούμενα στοιχεία δόμησης οικοπέδου

Γ1 Κάλυψη 380,16 < 707,70 μ² — υπόγειο
Γ2 Δόμηση ισόγειο 170,00; α' όροφος 352,10; β' όροφος 364,21; γ' όροφος 366,86; δ' όροφος 350,16; ε' όροφος 290,65; στ' όροφος —
σύνολο 1894,08 − 23,35 (από απόληψη) = 1870,73 μ² < 1819,80 μ²

Γ3 Δόμηση με μεταφορά: 172,865; 62,135; 329,745; 564,823 − 17,72 (από στέγη) = 544,903 μ² < 545,94

Συνολικά πραγματοποιούμενη μεταφορά δόμησης = 545,68 / 1011,00 = 0,539

Σύνολο 1820,73 + 544,903 = 2.365,633 μ² < επιτρ. 2.365,740

Γ4 Εξώστες ημιυπ. α' όροφος 106,17; β' όροφος 116,37; γ' όροφος 114,62; δ' όροφος 133,32; ε' όροφος 106,935; στ' όροφος —
σύνολο 613,415 μ² < 727,92 μ²

Γ5 Εξώστες ημιυπ. με μεταφορά: 17,775; 154,43; 172,205 μ²

Γενικό σύνολο εξωστών ημιυπ. 613,415 + 172,205 = 785,62 < 946,296

Η = 20,70
Δ = 5,07

Γ6 Πραγματοποιούμενος ΣΟ 380,16 × 17,95 (ύψος οικοδομής) = 6823,872 / 1011,00 = 6,75 < 7,8

Γ7 Πραγματοποιούμενος ΣΟ μαζί με μεταφορά δόμησης 380,16 × 20,70 (ύψος οικοδομ. μαζί με μεταφορά) = 7869,312 / 1011,00 = 7,78 < 10,29

Απαιτούμενες θέσεις PARKING

α. κατοικίες 1200,00 / 150 = 0,8 → 4 θέσεις
καταστήματα 1499,785 / 400 = 4,25 → 4 θέσεις

β. (μαζί με μεταφορά ΣΔ) κατοικίες (1200,00 + 174,16) / 150 = 1,96 → 2 θέσεις
καταστήματα (1499,785 + 382,841) / 400 = 5,20 → 5 θέσεις

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Στο οικόπεδο υπό στοιχεία ΑΒΓΔΕΖΗΘΑ, ιδιοκτησίας 1) Κυριάκου Κυριακίδη, 2) Ιωάννου Μιχαηλίδη, 3) Δέσποινας Μιχαηλίδου κ. 4) Σουλτάνας Μπούδα, έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. 4095 οικοδομική άδεια για την ανέγερση οικοδομής με πυλωτή, 4 ορόφους και τμήμα 5ου ορόφου. Σήμερα μεταφέροντας Σ.Δ. ζητάμε να δομήσουμε το υπόλοιπο του 5ου ορόφου, τον 6° όροφο καθώς και τμήμα του ισογείου· δηλαδή ζητάμε να δομήσουμε 545,68 τμ. 545,68 / 1011,00 τμ = 0,539, και έτσι θα είναι 1,8 + 0,539 = 2,339

Θεωρήθηκε την από 25/5/93 ... της Δ/νσης ΣΑ ... ΧΟΠ

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
Το παρόν σχέδιο εξετάσθηκε από το ΚΣΧΟΠ την 3/6/93 του 28 και συμφωνεί σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 280 ... γνωμοδότησή του.
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ — Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
Κ. ΠΑΥΛΟΠΟΥΛΟΣ — Ε. ΠΟΛΑΚΗ

ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΟΙΚΙΣΜΟΥ & ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
Το παρόν σχέδιο εξετάσθηκε από το ΚΣΧΟΠ την 22.4.93 και συμφωνεί σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 162 γνωμοδότησή του.
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ — Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
Κ. ΠΑΥΛΟΠΟΥΛΟΣ — Ε. ΠΟΛΑΚΗ

ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ
ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΣΜΥΡΝΗΣ 5 ΣΥΚΙΕΣ
ΤΗΛ. 762796 765641

ΕΡΓΟΔΟΤΗΣ	Παναγιώτης Σωφράτης
ΘΕΣΗ	Νυμφαία κ. Αλεξάνδρου Σοφίτσα
ΕΡΓΟ	Μεταφορά συντελεστή δόμησης
ΜΕΛΕΤΗΤΕΣ	1 Παπαδόπουλος Διαμαντής
	2
	3

1	ΚΑΤΟΨΕΙΣ	6	ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΕΣ ΣΚΑΛΑΣ
2	ΟΨΕΙΣ	7	
3	ΤΟΜΕΣ	8	
4	ΣΧΕΔΙΟ ΚΑΛΥΨΗΣ	9	
5	ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΛΕΠΤΟΜΕΡΕΙΕΣ	10	

Θεωρήθηκε την από 18.4.93

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:50
ΕΤΟΣ: 1991

ΕΛΕΓΧΟΣ

ΣΦΡΑΓΙΔΑ
ΔΙΑΜΑΝΤΗΣ ΙΩΑΝ. ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
ΑΙΠΛ. ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΟ ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ
Α.Φ.Μ. 37480107